

Projekt pozemkových úprav Osuské

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

Úvod

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov v projekte pozemkových úprav Osuské (ďalej len „ZUNP“) bol vypracovaný v súlade s § 11 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a so schválenými Všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia PPÚ Osuské (ďalej len „VZFU“) a spracovaním vyjadrení vlastníkov.

Návrh ZUNP bol pripravený zhotoviteľom projektu pozemkových úprav Osuské (ďalej len „PPÚ Osuské“) firmou Tekdan, s.r.o. Bratislava. Neoddeliteľnou súčasťou týchto ZUNP je grafická príloha v mierke 1: 14 000 a písomná časť, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách a zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Osuské.

A: Zásady vyplývajúce zo zákona o pozemkových úpravách

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“) (§11 ods. 1,2).
2. Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protieróznych opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (§11 ods. 3).
3. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25 % v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods. 4).
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez

nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11 ods. 5).

5. Ak s tým vlastníkom súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené v bode 2 (§11 ods. 6).
6. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m² a v lesnom pôdnom fonde je 2000 m² (§11 ods. 15,16).
7. Vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery, ak s tým vlastníkom súhlasí, sa poskytne v peniazoch. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme doručený Okresnému úradu Senica, pozemkovému a lesnému odboru OÚ-SE-PLO do 31. marca 2022. Po doručení súhlasu s vyrovnaním v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania. (§11 ods. 8-11). Vyrovnanie v peniazoch sa vyplatí vlastníkovi v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
8. Na pozemky pre spoločné zariadenia a opatrenia (poľné cesty, ekologické zariadenia, protierózne opatrenia - označené v grafickej prílohe červenou farbou a písmenom **D**) poskytne výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky vo vlastníctve obce Osuské, prejdú do vlastníctva obce Osuské s povinnosťou správy a údržby týchto zariadení. Vlastníkom podielov pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov.
9. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania (§6 ods.4).
10. Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti (§11 ods.13). Podľa § 6 ods. 7 zákona č. 330/1991 Z.z. vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zastupuje v konaní pozemkové spoločenstvo.
11. Okresný úrad (v zastúpení – zhotoviteľ projektu) prerokuje návrh nového usporiadania pozemkov s dotknutými vlastníkmi pozemkov a z prerokovania vyhotoví zápis. Ak sa vlastníkom opakovaně rokovania nezúčastní, považuje sa návrh nového usporiadania za prerokovaný.
12. Ostatné ustanovenia zákona sa použijú primerane.

B: Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov dohodnuté účastníkmi PPÚ Osuské

13. Pre účely projektovania nového stavu sa budú scel'ovať (zlučovať) pozemky alebo spoluvlastnícke podiely v rámci celého obvodu PPÚ Osuské - jeden projektový blok, ktorý je rozdelený na celky označené číslom (vid' grafická príloha).
14. Pri umiestňovaní nových pozemkov jednému vlastníkovi sa scel'uje vlastníctvo do čo najmenšieho počtu parciel a pokiaľ možno optimálnej veľkosti a tvaru.
15. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery nových pozemkov (400m² poľnohospodárska pôda, 2000m² lesnej pôdy), alebo ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch.

16. V projekčných celkoch (záhrady, osada Rásnik, pozemky pod stavbami, plochy určené v budúcnosti pre iné využitie ako hospodárenie na pôde) označené v grafickej prílohe šedou farbou a písmenom **I**, pôvodné vlastníctvo zostane zachované, (scel'ovanie pozemkov a spoluvlastníckych podielov je možné len v rámci daného projekčného celku), budú umiestnené nové pozemky vlastníkov, ktorí majú v týchto celkoch vlastníctvo. Užívatelia a vlastníci stavieb, ktorý nevlastnia v projekčnom celku pozemky alebo dostatočnú výmeru vlastníctva na pokrytie výmery ktorú v tomto celku užívajú, môžu požiadať o umiestnenie nového pozemku v tomto celku len na základe písomnej dohody o vzájomnej zámene pozemkov s pôvodným vlastníkom z tohto projekčného celku. Vlastníkovi, ktorý o to požiada a má v tomto celku výmeru vlastníctva menšiu ako 400 m², môže mu byť táto výmera scelená do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
17. Pozemky na ktorých sú umiestnené stavby vo vlastníctve štátu: (železnica, vodné toky a vodné plochy) stavby vo vlastníctve VÚC Trnava: (regionálne cesty II. a III. triedy), stavby vo vlastníctve Obce Osuské (miestne komunikácie a chodník) označené v grafickej prílohe fialovou farbou a písmenom **A**) pozemky na ich vysporiadanie poskytne vlastník stavby a budú projektované v prospech štátu, VUC resp. Obce Osuské. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
18. Na pozemky na Ekologické a krajinotvorné zariadenie a opatrenie vyššieho významu (označené v grafickej prílohe zelenou farbou a písmenom **B**) poskytne vlastníctvo štát a budú vo vlastníctve štátu. Vlastníkom podielov pôvodných pozemkov pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
19. Na pozemky na verejné zariadenia pre rozvoj obce - ihrisko, verejné zariadenia a opatrenia na dodávku pitnej vody, židovský cintorín, Kaplnka sv. Bartolomeja (označené v grafickej prílohe oranžovou farbou a písmenom **C**) poskytne vlastníctvo Obec Osuské, resp. BVS a.s. Bratislava, Ústredný zväz židovských náboženských obcí v SR, Rímskokatolícka cirkev farnosť Osuské. Vlastníkom podielov k pôvodným pozemkom pod týmito zariadeniami sa táto výmera scelí do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
20. Na pozemky pre Ekologické zariadenia a opatrenia, ktoré neboli zaradené do SZO (označené v grafickej prílohe svetlozelenou farbou a písmenom **E**) budú umiestnený pôvodní vlastníci
21. Lesné celky v obvode projektu sú tvorené lesnými pozemkami podľa komisionálne odsúhlasených druhov pozemkov (v grafickej prílohe tmavozelenou farbou a písmenom **L**). V týchto celkoch budú projektované nové pozemky s prihliadnutím na lesné hospodárke celky
22. Spoločne nehnuteľnosti, vlastníctvo nových pozemkov bude umiestnené na pôvodnom mieste s vzájomnou úpravou hraníc susediacich pozemkov. Výmera urbárskych podielov zostane zachovaná.
23. Pozemky na ktorých sa nachádza Záhradková osada Opendáky, ktoré boli do obvodu projektu PÚ zahrnuté na základe § 4 odseku 4, svoju polohu a tvar nemenia.

24. V projekčnom celku 86, bude vyčlenená plocha pre studňu ZO Opendáky pre vlastníkov na liste vlastníctva číslo 2176.
25. V prípade, že známy vlastník pozemku požiadá o zámenu medzi lesnou pôdou a poľnohospodárskou z dôvodu scelenia minimálnych výmer pozemkov, bude mu vyhovené do veľkosti 100 m², pričom na hodnotu porastu sa neprihliada.
26. Pri umiestnení nových pozemkov pokiaľ je to možné a žiadúce, treba rešpektovať príbuzenské vzťahy, prípadne iné riadne potvrdené vzťahy či záujmy.
27. Ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov.
28. Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym „sporom“ a nezhodám medzi vlastníckmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, rozhodne o riešení predstavenstvo ZÚPÚ na svojom zasadaní za prítomnosti OÚ-SE-PLO.
29. Výklad týchto ZUNP vykonáva v prípade potreby predstavenstvo ZÚPÚ spolu s OÚ-SE-PLO.

V Osuskom dňa 28.03.2022